

Brf Klockaren 9
Org nr 769640-2903

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Hejdström	Ordförande	2026
Anders Blomqvist	Ledamot	2026
Nina Tegar	Ledamot	2026
Moa Insulander	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Vid årsstämman 2024 togs det andra beslutet i fråga om stadgeändring. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslöt fram till nästa ordinarie stämma att inga styrelsearvoden skall utgå.

Föreningen bildades 2021-08-08. Ekonomisk plan registrerades 2021-11-17. Föreningen förvärvade fastigheten Klockaren 9, Strängnäs kommun 2022-05-31.

Bostadshuset innehåller 12 lägenheter och en lokal. Nybyggnadsår 1957, ombyggd 1992-1993 och värdeår 1970/1971. Tio lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, två lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 4 p-platser.

Total boyta 694 m², lokal yta 28 m².

Under året har ingen lägenhet överlåtits, dock har en upplåtelse skett under 2024.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas egna försäkringar (Gallagher).

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2036. Föreslagen avsättning till underhållsfonden baseras på planerat periodiskt underhåll enligt denna underhållsplan (vilket överstiger stadgarnas angivna miniminivå för avsättning till fond för yttre underhåll).

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2025. Föreningen har bytt ut automationen för fjärrvärme/varmvatten. Staket samt trädgårds- och cykelförråd har målats. Under 2024 uppläts lgh 12 som bostadsrätt (se förändringar i Eget kapital, sid 4)

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 074 010	815 610	420 144
Resultat efter finansiella poster	kr	-70 411	-403 800	-90 623
Soliditet	%	68	68	69
Likviditet	%	6	6	7
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 370	872	495
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 370	872	495
Skuldsättning per kvm total boarea	kr	12 000	12 000	12 000
Energikostnad per kvm	kr	342	302	152
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,4	19,2	19,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4	19,2	
Sparande per kvm	kr	306	neg	36
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	74,75	52,89	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2024.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig till 2036. Under året har föreningen tagit fram en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	10 902 000	2 490 000	22 000	-112 623	-403 780
Upplåtelse av Bostadsrätt (lgh 12)	2 200 000				
Reservering till yttre fond			140 708	-140 708	
Anspråkstagande av yttre fond			-162 708	162 708	
Balansering av föregående års resultat				-403 780	403 780
Årets resultat					-70 411
Belopp vid årets utgång	13 102 000	2 490 000	0	-494 403	-70 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-494 423
Årets resultat	-70 411
	<u>-564 834</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	325 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-96 674
I ny räkning balanseras	-793 160
	<u>-564 834</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-70 411
Dispositioner	-228 326
	<u>-298 737</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 228 326

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 074 010	815 610
Övriga rörelseintäkter		0	5 778
Summa rörelseintäkter		1 074 010	821 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-420 168	-373 184
Periodiskt underhåll	5	-96 674	-162 708
Övriga externa kostnader	6	-73 429	-93 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 672	-194 672
Summa rörelsekostnader		-784 943	-823 581
Rörelseresultat		289 067	-2 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 414	5 944
Räntekostnader		-367 892	-407 551
Summa finansiella poster		-359 478	-401 607
Resultat efter finansiella poster		-70 411	-403 800
Årets resultat		-70 411	-403 800
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-70 411	-403 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		96 674	162 708
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-325 000	-140 708
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-298 737	-381 800

Brf Klockaren 9 769640-2903			6(13)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 256 343	26 451 015
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 256 343	26 451 015
Summa anläggningstillgångar		26 256 343	26 451 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	19 893
Övriga fordringar	9	5 951	5 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 263	7 358
Klientmedel i SHB		491 228	442 735
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		505 442	475 819
Summa omsättningstillgångar		505 442	475 819
Summa tillgångar		26 761 785	26 926 834

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		15 592 000	13 392 000
Fond för yttre underhåll		0	22 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 592 000</i>	<i>13 414 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-494 423	-112 623
Årets resultat		-70 411	-403 800
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-564 834</i>	<i>-516 423</i>
Summa eget kapital		15 027 166	12 897 577
Avsättningar			
Övriga avsättningar		3 226 000	5 426 000
Summa avsättningar		3 226 000	5 426 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 668	131 074
Skatteskulder		27 322	20 368
Övriga skulder	10, 11	8 330 121	8 328 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 508	123 815
Summa kortfristiga skulder		8 508 619	8 603 257
Summa eget kapital och skulder		26 761 785	26 926 834

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	289 067	-2 193
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	194 672	194 672
Erhållen ränta	8 414	5 944
Erlagd ränta	-367 892	-407 551
	124 261	-209 128
Ökning/minskning kundfordringar	19 893	9 204
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 023	4 085
Ökning/minskning leverantörsskulder	-78 406	58 059
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-16 232	35 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 493	-101 939
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda Insatser	2 200 000	0
Amortering av skuld (övriga avsättningar)	-2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	48 493	-101 939
Likvida medel vid årets början	442 735	544 675
Likvida medel vid årets slut	491 228	442 735

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år (t.o.m år 2121)

Bredband 15 år (t.o.m. år 2036)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	802 850	434 457
Hyror parkering	28 800	28 800
Hyror bostäder	183 033	169 861
Övriga hyresintäkter	18 000	18 000
Kabel-Tv avgifter (hyresrätt lgh)	1 440	1 440
Övriga intäkter	39 887	164 552
Brutto	1 074 010	817 110
Avgiftsreducering bostadsrätt	0	-1 500
Summa nettoomsättning	<u>1 074 010</u>	<u>815 610</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	44 625	51 528
Reparationer, löpande underhåll	66 181	41 709
Elavgifter	33 182	39 084
Uppvärmning	163 496	131 441
Vatten och avlopp	50 087	47 521
Renhållning	17 018	19 165
Försäkringar	18 345	17 200
Kabel-TV / Internet	642	0
Övriga fastighetskostnader	5 733	5 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 860	20 368
Summa driftskostnader	<u>420 169</u>	<u>373 184</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
OVK-besiktning	16 724	0
Fläktbyte	79 950	0
Tvättmaskin	0	7 958
Reparation tak	0	48 500
Byte styrutrustning, ventilation	0	106 250
Summa periodiskt underhåll	<u>96 674</u>	<u>162 708</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	16 549
Kommunikation	1 455	0
Indrivning	875	0
Revision	21 875	19 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 640	32 305
Övriga förvaltningskostnader	6 464	8 842
Konsultarvoden	0	7 076
Medlems- och föreningsavgifter	9 120	9 120
Summa övriga externa kostnader	<u>73 429</u>	<u>93 017</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 261	5 861
Övriga ränteintäkter	153	83
Summa finansiella intäkter	<u>8 414</u>	<u>5 944</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 475	18 808 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 475	18 808 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-311 460	-116 788
Årets avskrivningar	-194 672	-194 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 132	-311 460
Utgående planenligt värde	<u>18 302 343</u>	<u>18 497 015</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 954 000	7 954 000
Utgående planenligt värde	7 954 000	7 954 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>26 256 343</u>	<u>26 451 015</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 098 000	7 098 000
Taxeringsvärde mark	2 886 000	2 886 000
	<u>9 984 000</u>	<u>9 984 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 854 000	9 854 000
Lokaler	130 000	130 000
	<u>9 984 000</u>	<u>9 984 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5 951	5 833
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 951</u>	<u>5 833</u>

Not 10 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till andelshavare	2 121	0
Säljarrevers	8 328 000	8 328 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>8 330 121</u>	<u>8 328 000</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	9 747 928	9 747 928
Summa ställda säkerheter	<u>9 747 928</u>	<u>9 747 928</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Hejdström
Ordförande

Anders Blomqvist

Nina Tegar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

THOMAS HEJDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 17:36:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS HEJDSTRÖM

Thomas Hejdström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.238.229.222

ANDERS BLOMQUIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-14 18:25:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS BLOMQUIST

Anders Blomquist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.39

NINA TEGAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 07:38:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NINA TEGAR

Nina Tegar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.70.242.19

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 10:52:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.92